Ramasamy a/l Sinnathamby lwn Ritz Garden Hotel

MAHKAMAH TINGGI (IPOH) — SAMAN PEMULA NO 24–54 TAHUN 2004
AZMAN HUSIN PK
5 FEBRUARY 2007

Undang-Undang Tort — Pencerobohan ke atas tanah — Menduduki tanpa kebenaran atau persetujuan — Perjanjian dengan pemilik asal — Sama ada hakmilik plaintif boleh disangkal — Kanun Tanah Negara s 340

Plaintif adalah tuanpunya berdaftar sebidang tanah (hartanah tersebut) yang telah membeli hartanah tersebut daripada Balakrishnan a/l Kaliannan melalui perjanjian bertarikh 12 Disember 1991. Plaintif telah memfailkan saman pemula terhadap defendan untuk mendapat balik milikan hartanah tersebut atas alasan bahawa dia berhak mendapatkan milikan itu dan defendan telah menduduki tanpa kebenaran atau persetujuan. Defendan mengatakan beliau ada kepentingan terhadap hartanah itu. Defendan mula mengusahakan hartanah itu semasa ia di bawah milikan Balakrishnan a/l Kaliannan. Defendan mengusahakan hartanah itu dengan pengetahuan dan kebenaran Balakrishnan. Pada tahun 1998/1999 Balakrishnan memberitahu defendan yang hartanah itu dijual kepada plaintif dan memberikannya sesalinan surat jual beli bertarikh 12 Disember 1991. Defendan diberitahu bahawa pertikaian berlaku antara plaintif dengan Balakrishnan berkaitan penjualan hartanah itu. Balakrishnan telah menukar hartanah itu kepada plaintif walaupun plaintif tak membuat bayaran sepenuhnya. Akibatnya Balakrishnan mengambil tindakan di Mahkamah Tinggi Kuantan terhadap plaintif. Balakrishnan memohon pertolongan wang daripada defendan untuk kos tindakan mahkamah terhadap plaintif dan Balakrishnan berjanji memberi setengah bahagian sebanyak RM150,000 dan menandatangani satu perjanjian bertarikh 28 Februari 2000.

Diputuskan, membenarkan permohonan plaintif:

(1) Plaintif adalah pemilik berdaftar hartanah yang berkenaan. Tiada bukti di sini yang menunjukkan plaintif memperolehi hartanah itu secara fraud. Plaintif membeli hartanah itu daripada Balakrishnan melalui perjanjian jual beli bertarikh 12 Disember 1991. Plaintif didaftarkan sebagai pemilik berdaftar hartanah itu pada 14 April 1992 (lihat perenggan 13).

(2) Defendan adalah 'trespasser' atau 'squatter'. Defendant memasuki perjanjian dengan Balakrishnan pada 28 Februari 2000 iaitu selepas plaintif didaftar sebagai pemilik berdaftar tanah itu pada 14 April 1992. Hakmilik plaintif ke atas hartanah itu tak boleh disangkal menurut s 340 Kanun Tanah Negara. Defendan bukan pihak atau pencelah dalam tindakan Mahkamah Tinggi Kuantan. Mahkamah membenarkan permohonan plaintif (lihat perenggan 14–16).

[English summary

The plaintiff was the registered owner of a piece of land (the said land) which he bought from one Balakrishnan a/l Kaliannan vide an agreement dated 12 December 1991. The plaintiff filed an originating summons against the defendant to recover possession of the said land on the ground that he was entitled to possession and that the defendant was occupying the land without his permission or consent. The defendant stated that he had an interest in the said land. The defendant first started to develop the said land while it was still under the ownership of Balakrishnan a/l Kaliannan. The defendant developed the said land with the knowledge and consent of Balakrishnan. In the year 1998/1999 Balakrishnan informed the defendant that the said land had been sold to the plaintiff and gave the defendant a copy of the sale and purchase dated 12 December 1991. The defendant alleged that there was a dispute between the plaintiff and Balakrishnan in relation to the sale of the property. Balakrishnan transferred the property to the plaintiff even though the plaintiff did not make full payment. As a result, Balakrishnan brought an action in the Kuantan High Court against the plaintiff. Balakrishnan requested financial assistance from the defendant to cover the legal cost of the said action against the plaintiff and Balakrishnan promised to give half portion, part of the said property to the defendant in the event the court action was successful in Balakrishnan's favour. The defendant paid Balakrishnan RM150,000 and signed an agreement dated 28 February 2000.

Held, allowing plaintiff's claims:

(1) The plaintiff was the registered owner of the said property. There were no evidence here that showed the plaintiff obtained the said land as a result of fraud. The plaintiff bought the land from Balakrishnan through a sale and purchase agreement dated 12 December 1991. The plaintiff was registered as the owner of the said land on 14 April 1992 (see para 13).

(2) The defendant was a trespasser or squatter. The defendant entered into an agreement with Balakrishnan on 28 February 2000 which was after the plaintiff had registered as the registered owner of the said land on 14 April 1992. The plaintiff's ownership on the said land cannot be rebutted according to s 340 of the National Land Code. The defendant was not a party nor an intervenor in the Kuantan High Court action. The court allows the plaintiff's application (see paras 14–16).]

Nota-nota

Untuk kes-kes mengenai pencerobohan ke atas tanah secara am, lihat 12 *Mallal's Digest* (4th Ed, 2002 Reissue) perenggan 1458–1506.

Kes-kes yang dirujuk

Zaibar Auto (M) Sdn Bhd & Anor v Shell Malaysia [1996] 2 MLJ 221 (diikut)

Undang-undang yang dirujuk

Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 A 14, A89
Kanun Tanah Negara s 340

R Jegatheesa (R J Esa & Co) bagi pihak plaintif.
Balasunderam (S C Thai & Bala Associates) bagi pihak defendan.
R Kengadharan (R Kengadharan & Co) peguam pemerhati bagi pihak Balakrishnan.

Azman Husin PK:

[1] Dalam kes ini plaintif memfailkan saman pemula lampiran 1 terhadap defendan untuk perintah bahawa dia hendaklah mendapat balik milikan QT(R) 0, Lot No LO CH No 235/62 (sekarang dikenali sebagai HS(D) 9, Lot No 189), Mukim Tanah Rata, Daerah Cameron Highlands, Pahang Darul Makmur atas alasan bahawa dia berhak mendapatkan milikan itu dan bahawa orang yang menduduki itu telah menduduki tanpa kebenaran atau persetujuan.

[2] Alasan permohonan ini adalah seperti yang dinyatakan dalam afidavit sokongan Chai Yin lampiran 2 yang diikrarkan pada 12 Januari 2004. Antara alasan utama ialah:

(i) Plaintif adalah tuanpunya berdaftar hartanah yang berkenaan seperti yang dibuktikan oleh eksh CY1. Plaintif membeli hartanah itu daripada Balakrishnan melalui perjanjian bertarikh 12 Disember 1991 eksh RS 3 lampiran 12;

(ii) Defendan, pekerja atau agennya telah menghuni hartanah plaintif dan membina bangunan tanpa kebenaran plaintif;

(iii) Defendan membina bangunan dan menanam strawberi dan buah-buahan lain di hartanah itu dan menjual buah-buahan tanpa kebenaran plaintif;

(iv) Plaintif telah mengeluarkan notis kepada defendan supaya keluar dari hartanah itu dan menyerahkan milikan kosong. Notis itu ialah eksh CY2;

(v) Defendan menjawab CY2 mengatakan beliau ada kepentingan terhadap hartanah itu. Jawapan defendan seperti eksh CY3;

(vi) Plaintif menafikan CY3 dan menghujahkan defendan adalah setinggan dan tidak mempunyai kepentingan ke atas hartanah itu;

(vii) Plaintif telah pergi ke hartanah itu pada 16 Oktober 2003 memujuk defendan supaya meninggalkan hartanah untuk membolehkan plaintif menjual tanah itu. Defendan enggan. Plaintif membuat report polis seperti eksh CY4;

(viii) Selain daripada menanam strawberi, defendan juga membina bangunan untuk menjual strawberi itu;

(ix) Plaintif adalah hakmilik hartanah itu yang sah; dan

(x) Defendan adalah setinggan yang menduduki hartanah itu secara tidak sah;

Dalam afidavit balasan lampiran 12 defendan mengatakan:

(i) Defendan mengusaha dan menanam strawberi di hartanah itu seluas satu ekar dan menjual strawberi tersebut;

(ii) Defendan mula mengusahakan hartanah itu semasa ia di bawah milikan Balakrishnan a/l Kaliannan No Kad Pengenalan 8128082;

(iii) Defendan mengusahakan hartanah itu dengan pengetahuan dan kebenaran Balakrishnan;

(iv) Balakrishnan adalah tuanpunya berdaftar hartanah itu dari 25 April 1991 hingga 14 April 1992 seperti suratan hakmilik eksh CYl;

(v) Pada tahun 1998/1999, Balakrishnan memberitahu defendan yang hartanah itu dijual kepada plaintif dan memberikannya sesalinan surat jual beli bertarikh 12 Disember 1991. Defendan diberitahu bahawa pertikaian berlaku antara plaintif dengan Balakrishnan berkaitan penjualan hartanah itu;

(vi) Balakrishnan telah menukar hartanah itu kepada plaintif walaupun plaintif tak membuat bayaran sepenuhnya. Akibatnya Balakrishnan mengambil tindakan mahkamah terhadap plaintif Saman No 21–01 tahun 1996 di Mahkamah Tinggi Kuantan;

(vii) Balakrishnan memohon pertolongan wang daripada defendan untuk kos tindakan mahkamah terhadap plaintif dan Balakrishnan berjanji memberi setengah bahagian hartanah itu kepadanya sekiranya tindakan mahkamah itu berjaya dan memihak kepadanya. Defendan telah membayar Balakrishnan sebanyak RM150,000 dan menandatangani satu perjanjian bertarikh 28 Februari 2000 seperti eksh RS6;

(viii) Defendan telah melabur sebanyak RM1.6 juta untuk menanam dan menjual strawberi di hartanah tersebut;

(ix) Defendan tak mengaku yang beliau adalah setinggan di hartanah tersebut kerana hartanah itu milik Balakrishnan dan tindakan Balakrishnan terhadap plaintif masih menunggu keputusan. Defendan menegaskan dia ada kepentingan terhadap hartanah itu melalui Balakrishnan; dan

(x) Defendan membuat report polis kerana diugut oleh plaintif seperti eksh RS7.

PENGHUJAHAN PEGUAM PLAINTIF

[3] Plaintif adalah pemilik berdaftar yang sah hartanah tersebut seperti yang tertera dalam eksh CY1 lampiran 2. Plaintif telah membeli hartanah itu daripada Balakrishnan s/o Kaliannan secara sah melalui suatu perjanjian bertarikh 12 Disember 1991 eksh RS3 lampiran 12.

[4] Defendan menduduki hartanah itu sebagai setinggan tanpa kebenaran dan persetujuan plaintif. Plaintif telah memberi notis kepada defendan supaya memberi milikan kosong kepada defendan melalui eksh CY2 lampiran 2.

[5] Alegasi defendan dalam eksh CY3 lampiran 2 tak berasas kerana defendan, pekerja dan agennya yang menduduki hartanah plaintif tiada kepentingan terhadap hartanah tersebut.

[6] Defendan menanam strawberi dan buah-buahan yang lain dan juga membina bangunan kedai di atas hartanah tersebut tanpa kebenaran dan persetujuan plaintif. Defendan hingga ke hari ini masih berterusan menduduki, menanam dan membina bangunan di atas hartanah plaintif.

[7] Tindakan sivil oleh Balakrishnan s/o Kaliannan adalah terhadap plaintif di Mahkamah Tinggi Kuantan. Defendan bukan pihak atau pencelah dalam tindakan tersebut. Defendan tidak berhak masuk campur dalam tindakan tersebut.

[8] Perjanjian yang dikatakan dibuat di antara defendan dengan Balakrishnan eksh R6 lampiran 12 adalah bertarikh 28 Februari 2000 iaitu sembilan tahun lebih selepas plaintif menjadi pemilik berdaftar hartanah tersebut.

[9] Defendan tiada isu untuk dibicarakan terhadap plaintif. Aturan 89 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 terpakai dalam kes untuk pemilikan kosong yang segera. Seksyen 340 Kanun Tanah Negara terpakai dalam kes ini iaitu hak milik plaintif sebagai pemilik berdaftar hartanah tersebut adalah tak boleh disangkal.

PENGHUJAHAN PEGUAM DEFENDAN

[10] Aturan 89 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 tak terpakai dalam kes ini kerana ia di kawal oleh A 14 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980.

[11] Defendan hanya perlu membuktikan terdapat isu-isu untuk dibicarakan. Defendan ada kepentingan terhadap hartanah itu kerana ia diduduki semasa hartanah itu milik Balakrishnan. Tambahan pula defendan ada membuat perjanjian dengan Balakrishnan pada 28 Februari 2000 eksh RS6 akan mendapat setengah bahagian hartanah itu jika tuntutan Balakrishnan terhadap plaintif di Mahkamah Tinggi Kuantan berjaya.

[12] Tindakan di Mahkamah Tinggi Kuantan selesai dibicarakan tapi keputusan ditangguhkan ke suatu tarikh lain yang akan ditetapkan. Bala menghujahkan hartanah itu dibeli oleh plaintif secara fraud. Keputusan kes ini patut ditangguhkan selepas keputusan tindakan No 21–01 tahun 2005 diputuskan.

PENDAPAT MAHKAMAH

[13] Plaintif adalah pemilik berdaftar hartanah yang berkenaan. Tiada bukti di sini yang menunjukkan plaintif memperolehi hartanah itu secara fraud. Plaintif membeli hartanah itu daripada Balakrishnan melalui perjanjian jual beli bertarikh 12 Disember 1991 eksh RS3 lampiran 12. Plaintif didaftarkan sebagai pemilik berdaftar hartanah itu pada 14 April 1992.

[14] Defendan menduduki hartanah itu tanpa kebenaran dan persetujuan plaintif. Keputusan Mahkamah Rayuan *Zaibar Auto (M) Sdn Bhd & Anor v Shell Malaysia* [1996] 2 MLJ 221 diikuti. Defendan adalah 'trespasser' atau 'squatter'.

[15] Defendant memasuki perjanjian dengan Balakrishnan pada 28 Februari 2000 iaitu selepas plaintif didaftar sebagai pemilik berdaftar tanah itu pada 14 April 1992. Hak milik plaintif ke atas hartanah itu tak boleh disangkal menurut s 340 Kanun Tanah Negara.

[16] Defendan tiada isu untuk dibicarakan dalam kes ini terhadap plaintif. Defendan bukan pihak atau pencelah dalam tindakan Mahkamah Tinggi Kuantan.

[17] Berdasarkan alasan-alasan di atas, mahkamah membenarkan permohonan plaintif lampiran 1 seperti yang dipohon.

Membenarkan permohonan plaintif

Reported by Sally Kee